

Stadt Geisingen
Ortsteil Gutmadingen
Bebauungsplan Sondergebiet
„Ferien auf dem Bauernhof“

Bebauungsplan Teil B
Schriftliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a.) Lageplan M 1:1.000, Plan-Nr. wn01110a_05.dwg vom 03.02.2021 (Teil A)
- b.) Schriftliche Festsetzung, T-Nr. wn01410a.docx vom 03.02.2021 (Teil B)
- c.) Begründung Text.- Nr.wn01210a.docx vom 03.02.2021
- d.) Umweltanalyse mit Bestandsplan vom Büro 365° Freiraum und Umwelt vom
.....

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden in Ergänzung zur Planzeichnung (Teil A) die im Teil B beschriebenen planungsrechtlichen Inhalte und örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

Planungsträger: Stadt Geisingen

Geisingen/Gutmadingen, den 03.02.2021

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 S. 2415), zuletzt geändert am 29. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, Seite 132), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I.1991 S. 58), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 15 BauNVO)

- 1.1 Sondergebiet das der Erholung dient (SO) im Sinne von §10 BauNVO entsprechend Einschrieb im Plan

2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1, Nr. 1 und Nr. 2 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)

- 2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und der Anzahl der Vollgeschosse.
- 2.2 Die Grundflächenzahl ist mit max. 0,4 (Höchstwert) festgelegt.
- 2.3 Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf 1 (I) festgelegt.

3 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage (§9 Abs. 2 BauGB; §16, Abs. 2 und §18 BauNVO) Traufhöhe

- 3.1 Traufhöhe
- 3.1.1 Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt zwischen den Außenwandflächen der aufgehenden Wand mit der Dachhaut.
- 3.1.2 Als unterer Bezugspunkt gilt die nach Ziffer 3.3 festgelegte Erdgeschoss-Rohfußboden-Höhe (EFH)
- 3.1.3 Es gilt eine maximale Traufhöhe von 3,50m
- 3.2 Firsthöhe
- 3.2.1 Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachhaut (ohne Kamin).
- 3.2.2 Als unterer Bezugspunkt gilt derselbe wie bei der Traufhöhe.
- 3.2.3 Es gilt eine maximale Firsthöhe von 5,00m

3.3 Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe ist nach der Höhenlage der Zufahrtswege im Bereich der Gebäude auszulegen. Mit der EFH darf von der Höhe des Zufahrtsweges um max. + / - 50cm abgewichen werden. Bezugspunkt des Weges ist der Schnittpunkt von dem von 5, dem Gebäude zugewandten Fahrbahnrand und einer vom Gebäudemittelpunkt senkrecht auf den Weg projizierten Linie.

4 Bauweise (§9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB; §22 BauNVO)

4.1 Es gilt die offene Bauweise nach §22 (2) BauNVO (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen).

5 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1, Nr.2, Nr. 10 und Nr. 21 BauGB; §23 BauNVO)

5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch im Plan ausgewiesenen Baugrenzen festgelegt. Hinsichtlich der Grenzbebauung gelten die landesrechtlichen Vorschriften.

6 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen (§9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB; §14, §21a, §23 Abs. 5 BauNVO)

6.1 Garagen, Carports und Nebenanlagen sind außer dem in Ziffer 6.2 beschriebenen Bereich auch außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig.

6.2 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7 Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen (§9 Abs. 1, Nr. 11 und Nr. 15 BauGB)

7.1 Alle innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Verkehrsflächen und Grünflächen sind privat und werden nicht öffentlich gewidmet.

7.2 Für die Verkehrsflächen und Grünflächen gilt der Planeinschrieb.

7.3 Von der im Bebauungsplan dargestellten Gliederung / Führung kann bei der Ausführung geringfügig abgewichen werden.

7.4 Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. 3 m tiefe Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) ab einer Höhe von 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

7.5 Die im Plan dargestellten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB für private und öffentliche Grünflächen sind gemäß den Planeinschrieben im Umweltbericht /

Grünordnungsplan zu gestalten und zu pflegen.

- 7.6 Die im Plan dargestellten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 10 Abs. 1 LBO für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen vorrangig dem ökologischen Ausgleich.

8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§9 Abs. 1, Nr. 26 BauGB)

- 8.1 Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind in den Bauantragsunterlagen darzustellen.

9 Nachrichtliche Übernahme (§9, Abs. 6 BauGB)

- 9.1 (wegen §20 Denkmalschutzgesetz) Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 26 – Landesamt für Denkmalpflege, unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen. Auch ist das Regierungspräsidium, Referat 26 hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Rechtliche Grundlage

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert am 23. Februar 2017 (GBl. S. 99)
- § 4 d. Gemeindeordnung f. Baden-Württemberg (GemO) i. d. Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 17.12.2015 (GBl. 2016, S. 1).

10 Dächer (§74, Abs. 1, Nr. 1 LBO)

- 10.1 Als Dachformen sind Sattel-, Pult-, und Flachdächer zulässig.
- 10.2 Die Dachneigungen sind von 0° bis 30° zulässig.
- 10.3 Dächer mit Neigungen von 0 – 3° (Flachdächer) sind zu begrünen.
- 10.4 Bei Garagen ist die Begrünung von Flachdächern nicht zwingend vorgeschrieben.
- 10.5 Dachflächen aus unbeschichteten Materialien sind unzulässig.

11 Unbebaute Flächen und Einfriedungen (§74, Abs. 1, Nr. 3 LBO)

- 11.1 Befestigte Flächen sind soweit zu reduzieren, wie es für die gesicherte Erschließung des Grundstückes erforderlich ist (Minimierung der Oberflächenversiegelung)
- 11.2 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von Kies- und Steingärten ist unzulässig. Die Vorgaben des Grünordnungsplanes sind zu beachten.
- 11.3 Soweit im Plan Sichtfelder ausgewiesen sind, sind dort Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 60 cm zulässig.

12 Niederspannungsfreileitungen (§74, Abs. 1, Nr. 5 LBO)

- 12.1 Oberirdische Leitungen (Niederspannung, Telefon, u.a.) sind nicht zulässig.

13 Stellplätze und sonstige Befestigungen (§74, Abs. 2, LBO)

- 13.1 PKW-Stellplatzflächen und Wege sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen) herzustellen. Auf wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen und Wegen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.

14 Auffüllungen, Abgrabungen, Bodenaushub (§74, Abs. 3, Nr. 1 LBO)

- 14.1 Geplante Auffüllungen sind in den Bauvorlagen darzustellen
- 14.2 Als Zielvorgabe gilt, dass überschüssiger Bodenaushub möglichst vermieden wird. Hierbei ist §10 LBO, Ziffer 1-3 zu beachten und zur Geländegestaltung soweit möglich der anfallende Bodenaushub zu verwenden. Die geplanten Geländeänderungen (Abtrag / Auftrag) sind in den Bauvorlagen darzustellen.
- 14.3 Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparende Planentwürfe, mehrgeschossige Bauweise, kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).
- 14.4 Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen ist zu achten (z.B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten, wirksamer Schutz der angrenzenden, freizuhaltenden Flurstücke).
- 14.5 Zwischenlager von humosem Oberboden (max. 1,5 m) ist durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Oberbodenmieten dürfen nicht befahren werden. Bei längerer Lagerungszeit ist die Oberbodenmiete geeignet zu bepflanzen.
- 14.6 Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials anzustreben ist.
- 14.7 Der anfallende Oberboden (Humus) und Unterboden, falls vorhanden, soll so weit wie möglich auf den Baugrundstücken selber verbleiben.
- 14.7 Wird für Auffüllungen zusätzliches Erdmaterial angefahren, darf nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 des VwV-Bodenmaterials einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein. In diesem Falle ist vorab Kontakt mit dem Wasserwirtschaftsamt aufzunehmen. Die Verwendung von Recyclingmaterial ist nur zulässig, wenn es sich um qualifiziertes Recyclingmaterial handelt, das mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält. Herkunft und Qualität des Materials müssen nachgewiesen sein. Die Verwendung ist nur mit Zustimmung des Landratsamtes zulässig. Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind nicht zulässig.

15 Entwässerungsanlagen (§74, Abs. 3, Nr. 2 LBO)

- 15.1 Grundstücksentwässerungen sind im Trennsystem vorzunehmen.
- 15.2 An das Schmutzwassersystem dürfen ausschließlich die häuslichen Abwässer angeschlossen werden. Der Anschluss von Dach- und Drainagewasser sowie das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser sind unzulässig.
- 15.3 Das Schmutzwasser ist über einen ausreichend dimensionierten und über Schächte kontrollierbarer Ableitungskanal bis zur bestehenden, gemeindlichen Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu führen.

- 15.4 Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser kann über eine belebte Bodenzone versickert und / oder über eine Regenwasserzisterne gefasst und genutzt werden. Der Überlauf der Zisterne ist an den Wegseitengraben anzuschließen. Die Vorgaben des Landes zur Ableitung von Niederschlagswasser (Verwaltungsvorschrift 1999) zu beachten. Die Ableitung des Niederschlagswassers ist in den Bauantragsunterlagen nachvollziehbar und eindeutig darzustellen.
- 15.5 Überflutungsvorsorge – Überflutungsnachweis DIN 1986-100. Infolge eines Starkregens kann sich Regenwasser auf dem Grundstück auf der versiegelten Fläche sammeln und zu einem Überflutungsrisiko führen. Ein Risiko besteht insbesondere dann, wenn die Dachfläche einen sehr hohen Anteil an der gesamten Regenfläche auf dem Grundstück ausmacht. Für die Bebauung großer Grundstücke mit mehr als 800 m² abflusswirksamer Fläche ist daher ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 erforderlich, damit der Bauherr Risiken rechtzeitig vor Baubeginn erkennen und geeignete Schutzmaßnahmen planen kann.

16 Anlagen für regenerative Energien

- 16.1 Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung werden empfohlen.

17 Schutzzonen

- 17.1 Gesonderte Schutzzonen sind nicht ausgewiesen.

18 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- 18.1 Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Beläge für Garagenzufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind als wasserdurchlässiger Belag auszuführen.
- 18.2 Die Dächer der geplanten Gebäude dürfen keine flächige Eindeckung von unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.
- 18.3 Die nicht überbauten Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünfläche (Wiese) anzulegen und mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

C Unverbindliche Gestaltungsvorschläge und Hinweise

19 Baugrund und Boden

- 19.1 Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Opalinuston- sowie der Achdorf-Formation (jeweils Mitteljura), welche von Holozänen Abschwemmmassen mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden. Im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 19.2 Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.
- 19.3 Im Bereich von Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Oberboden vorher abzuschleppen und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z.B. Fahrspuren) aufzulockern.

20 Entwässerung

- 20.1 Die Vorgaben der Abwassersatzung der Gemeinde sind zu beachten. Hier wird u.a. auf die Eigenverantwortung des Grundstückseigentümers in Bezug auf die Rückstauenebene verwiesen.

21 Hinweise zum Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

- 21.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Einzelnen durch die ausgewiesenen Parameter bestimmt, die jeweils - jeder für sich - als maximal zulässige Höchst- bzw. Grenzwerte angegeben sind. Es kann kein Anspruch dahingehend abgeleitet werden, dass jeweils alle Maximalwerte gleichzeitig möglich sind.

Geisingen/Gutmadingen, den (Numberger, Bürgermeister)

Präambel zum Verfahrensgang

Bebauungsplan Sondergebiet „Ferien auf dem Bauernhof“ Stadt Geisingen, Ortsteil Gutmadingen, Landkreis Tuttlingen

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am Das Verfahren erfolgt nach §13a und die Anhörungen freiwillig mit einem frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §3(1) und §4(1) BauGB durchgeführt
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am
3. Zustimmung zum Planvorentwurf durch den Gemeinderat am
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 (1) BauGB mit / über Schreiben vom
5. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3(1),1 BauGB über Planaufgabe des Vorentwurfes vom bis Die Planaufgabe im Bauamt Geisingen wurde ortsüblich bekannt gemacht am
6. Behandlung und Abwägung der nach Ziffer 4, 5 vorgebrachten Anregungen im Gemeinderat am
7. Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes nach §3(2) BauGB durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am
8. Öffentliche Auslegung vom Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung erfolgt(e) in der Zeit vom bis zum (Auslegungsfrist) beim Bürgermeisteramt während der üblichen Dienststunden. Die öffentliche Auslegung wird / wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich am bekannt gemacht.
9. Mitteilung des Auslegungsbeschlusses an Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige mit / über Schreiben vom
10. Behandlung und Abwägung der zum Entwurf des Bebauungsplanes nach §3(2) BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange im Gemeinderat am
11. Beschlussfassung vom Gemeinderat zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung am Die Begründung zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat gebilligt mit Beschluss vom
12. Die Beschlussfassung des Gemeinderates zur Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, werden / wurden ortsüblich bekannt gemacht am

In der Bekanntmachung wird / wurde auf das Geltend machen der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter, auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung am in Kraft.

Geisingen/Gutmadingen, den (Numberger, Bürgermeister)
(Datum, Stempel, Unterschrift)

Der Verfahrensgang wird beglaubigt.

Geisingen/Gutmadingen, den (Numberger, Bürgermeister)
(Datum, Stempel, Unterschrift)